

Satzung der Stadt Ahrensburg über den Bebauungsplan Nr. 77



für das Gebiet östlich der Hagener Allee, zwischen Waldstraße, Ahrensfelder Weg und Fasanenweg

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für soziale Zwecke
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen

Nicht zulässig sind:

- (kleine) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Gemäß § 13 BauNVO sind in Reinen Wohngebieten Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 13 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

PKW-Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, wie Gartenlauben und Geräteschuppen dürfen in den Vorgartenzonen nicht errichtet werden, soweit diese baulichen Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oder hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden können.

Siehe auch - nachrichtliche Übernahme - „Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen - Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“, § 14.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten festgesetzte maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie ihre Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ist bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Anbauten an das Hauptgebäude und sonstige bauliche Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (bauliche Anlagen in „zweiter Reihe“) dürfen die Gesamthöhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Siehe auch - nachrichtliche Übernahme - „Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen - Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ § 11.

2.4 Höhenbezugsebene (§ 18 BauNVO)

Die per Planeinschrieb festgesetzten maximalen Wandhöhen an der Traufseite der Gebäude (TH max.) und maximalen Firsthöhen (FH max.) beziehen sich auf die mittlere natürliche Geländeoberfläche des jeweiligen „Baufensters“ (überbaubare Grundstücksfläche).

Definition Wandhöhe: unter Wandhöhe wird die Höhe verstanden, die sich durch den Schnittpunkt der Wandfläche mit dem oberen Abschluss der Dachfläche ergibt.

2.5 Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Vorgartenzonen

Die festgesetzten Vorgartenzonen sind mindestens zu 75 % Gesamtflächenanteil von jeglichen Versiegelungen freizuhalten.

Siehe auch - nachrichtliche Übernahme - „Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen - Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ § 14.

3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das Grundstück Waldstraße 12 ist als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die Stadt Ahrensburg wird eine entsprechende Bodenuntersuchung veranlassen. Die untere Bodenschutzbehörde wird entsprechend weiter beteiligt werden.

Bei Sanierungs- und Baumaßnahmen sind insbesondere die Bestimmungen der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) und der DIN 19731 zu berücksichtigen. Ggfs. ist die untere Abfallentsorgungsbehörde einzuschalten.

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Archäologische Bodendenkmäler - Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG

Im Bereich der Sportanlagen der Stormarnschule ist gem. der archäologischen Landesaufnahme ein Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG eingetragen. Es handelt sich hierbei um einen bronzezeitlichen Urnenfriedhof, der aber bereits durch die Sportanlagen überbaut ist. Bei zukünftigen Bauvorhaben oder sonstigen Eingriffen in den Boden in diesem Bereich, ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein zu beteiligen.

4.2 Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen - Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche des Bebauungsplans, die auch Bestandteil des Geltungsbereichs der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“ sind, gelten die entsprechenden Regelungen dieser Satzung, die im Nachfolgenden nachrichtlich übernommen und dargestellt werden:

Teil A: Erhaltungssatzung

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan Plan 1 - Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung - der Bestandteil dieser Satzung ist. Die bestehenden historischen Villentypen sowie bauhistorische Ensemblebereiche sind im Plan 2 - Villentypen und Ensemblebereiche - dargestellt. Dieser Plan ist ebenfalls Bestandteil der Satzung. Zu dieser Satzung gehört ferner ein Erläuterungsbericht.

§ 2

Erhaltung baulicher Anlagen, Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf bauliche Vorhaben, die aufgrund des § 69 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein keiner Baugenehmigung bedürfen. Damit sind u.a. auch Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, Einfriedungen, Werbeanlagen, Warenautomaten sowie die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Die Genehmigung für Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere historischer oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 BauGB).

§ 3

Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

Die Genehmigung wird durch die Stadt Ahrensburg erteilt. Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt mit dem Eigentümer / der Eigentümerin oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Gesichtspunkte zu erörtern. Wird in den Fällen des § 2, Satz 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer / die Eigentümerin von der Stadt Ahrensburg unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§173 Abs. 3 BauGB).

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich der Satzung eine bauliche Anlage abbricht oder ändert, ohne die erforderliche Genehmigung nach §§ 2 und 3 dieser Satzung eingeholt zu haben. Ordnungswidrigkeiten können nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € (in Worten: Fünfundzwanzigtausend Euro) geahndet werden.

Teil B: Gestaltungssatzung

§ 5

Sachlicher Geltungsbereich

Die nachfolgenden Regelungen des Teils B - Gestaltungssatzung gelten für alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten der Hauptgebäude sowie für sonstige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken und für Werbeanlagen. Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden sind nur Gebäudetypen zulässig, die den Gebäudetypenbeschreibungen in den §§ 6 bis 11 entsprechen. Innerhalb der in Plan 2 festgelegten Ensemblebereiche, die überwiegend bzw. ausschließlich durch einen Villentyp charakterisiert sind, ist bei der Neuerrichtung des Hauptgebäudes dieser bestimmende Villentyp des jeweiligen Ensemblebereichs wieder zu errichten. Bei der Errichtung von mehreren baulichen Hauptanlagen auf einem oder mehreren Grundstücken sind unterschiedliche Villentypen gem. § 6 bis § 11 dieser Satzung zu errichten, sofern das Grundstück oder die Grundstücke nicht innerhalb der o.g. Ensemblebereiche liegen. Alle Maßnahmen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen in der Weise auszuführen, dass die historische, künstlerische, städtebauliche und stadträumliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird. Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzes, von Festsetzungen eines Bebauungsplanes sowie den Regelungen des § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bleiben unberührt.

§ 6

Asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ

Der asymmetrische Giebel-Traufen-Typ ist als ein- oder zweigeschossiges Satteldach- oder Mansarddachgebäude mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße auszuführen. Die Breite der straßenseitigen Giebelformation darf max. die Hälfte der Gesamtgebäudelänge betragen und muss sich asymmetrisch in die Gesamtfassade einfügen. Die Giebelformation ist als bauliche Einheit über alle Geschosse herzustellen und kann bis zu 1,00 m aus der Bauflucht hervorragen. Die Firsthöhen des Hauptdaches und der Giebelformation sind gleich. Die Giebelformation ist in den gleichen Materialien und Farben wie die straßenseitige Trauffassade auszuführen.

§ 7

Symmetrischer Frontspieß-Typ

Der symmetrische Frontspieß-Typ ist als ein- oder zweigeschossiges Satteldach-, Mansarddach- oder Krüppelwalmdachgebäude mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße auszuführen. Die Breite der straßenseitigen Giebelformation darf max. 1/3 der Gesamtgebäudelänge betragen und muss sich symmetrisch in die Gesamtfassade einfügen. Die Giebelformation ist als bauliche Einheit über alle Geschosse herzustellen und kann bis zu 1,00 m aus der Bauflucht hervorragen. Die Firsthöhen des Hauptdaches und der Giebelformation sind gleich. Die Giebelformation ist in den gleichen Materialien und Farben wie die straßenseitige Trauffassade auszuführen.

§ 8

Giebeltyp

Der Giebel-Typ ist als ein- oder zweigeschossiges Satteldach- oder Mansarddachgebäude mit der Hauptfirstrichtung senkrecht zur Straße auszuführen. Der straßenseitige Giebel ist als flächige Lochfassade auszubilden, der Anteil der geschlossenen Wandfläche muss überwiegen. Der straßenseitige Giebel kann durch Vorbauten, Vorbauten bzw. auf Stützen gestellte Balkone oder Loggien aufgelockert werden. Die Baubreite der Vorbauten muss kleiner als die Hälfte der Giebelbreite sein.

§ 9

Zeltdach-Typ

Der Zeltdach-Typ besitzt eine quadratische Grundfläche und umfasst mindestens 2 Vollgeschosse. Der obere Gebäudeabschluss erfolgt durch ein Zeltdach. Die einzelnen Gebäudeseiten können durch Veranden, Vorbauten bzw. auf Stützen gestellte Balkone oder Loggien aufgelockert werden. Die Baubreite der Vorbauten muss kleiner als die Hälfte der Länge der Gebäudeseite sein.

§ 10

Walmdach-Typ

Der Walmdach-Typ besitzt eine rechteckige Grundfläche und umfasst mindestens zwei Vollgeschosse. Der obere Gebäudeabschluss erfolgt durch ein Walmdach. Der Walmdach-Typ kann mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße (traufständig) wie auch senkrecht zur Straße (giebelständig) ausgeführt werden. Die einzelnen Gebäudeseiten können durch Veranden, Vorbauten bzw. auf Stützen gestellte Balkone oder Loggien aufgelockert werden. Die Baubreite der Vorbauten muss kleiner als die Hälfte der Länge der Gebäudeseite sein.

§ 11

Bauliche Anlagen in zweiter Reihe

Anbauten an das Hauptgebäude und sonstige bauliche Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (bauliche Anlagen in zweiter Reihe) dürfen die bauliche Gesamthöhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

§ 12

Fassadenmaterialien und Fassadenfarben

Fassadenflächen, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, müssen als Putz- oder Ziegelsichtmauerwerkflächen hergestellt werden. Ziegelsichtmauerwerk ist in ziegelroter bis rotbrauner Farbe auszuführen. Unzulässig sind Mauerwerksimitationen und Glasbausteine sowie Verkleidungen aus Faserzement, Metall, bituminierte Pappen und Kunststoffe. Grelle, leuchtende, glänzende und reflektierende Farbanstriche sind unzulässig. Zulässige Materialien zur Verbesserung der Wärmedämmung von Putzfassaden ist die Anbringung von Wärmedämmputz. Wärmedämmverbundsysteme können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 13

Dachmaterialien, Dachneigungen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die geneigten Dachflächen der Gebäudetypen in § 6 bis § 10 sind mit Dachpfannen oder Dachsteinen in den Farben ziegelrot bis rotbraun und anthrazit auszuführen. Unterschiedliche Dachneigungen der Hauptdachseiten sind unzulässig. Der Charakter der geschlossenen Dachflächen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, ist zu erhalten. Untergeordnete Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur dann zulässig, wenn sie die Wirkung der geschlossenen Dachfläche nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Flachdächer des Villentyps in § 11 sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % zu begrünen.

§ 14

Vorgärten

Vorgartenflächen sind mindestens zu 75 % Gesamtflächenanteil von jeglichen Versiegelungen freizuhalten. Es ist ein qualifizierter Gestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen. PKW-Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, wie Gartenlauben und Geräteschuppen dürfen in den Vorgartenzonen nicht errichtet werden, soweit diese baulichen Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oder hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden können.

Die Errichtung von bepflanzten Erdwällen ist unzulässig.

§ 15

Einfriedungen im Bereich der Vorgartenzonen

Die Errichtung von Jägerzäunen, Stahlmattenzäunen, Maschendrahtzäunen und blickdichten Zäunen sowie Sichtschutzwänden ist unzulässig. Grundsätzlich muss eine Blickbeziehung zwischen öffentlichem Straßenraum und wesentlichen Teilen des Hauptgebäudes gewährleistet sein.

§ 16

Werbeanlagen und Warenautomaten

Auch die nach § 69 Abs. 1 Nr. 43 LBO genehmigungsfreien Werbeanlagen bedürfen einer Baugenehmigung nach § 68 LBO. Werbeanlagen sind nur zulässig am Ort der Leistung. Sie sind nur am Gebäude bis in Höhe der Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig. Ausragende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,5 m² (je Gewerbeeinheit) nicht überschreiten. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt auch für das Beschriften und Bekleben von Fassadenteilen. Vor der Fassadenfläche des Hauptgebäudes, an Einfriedungen oder in Vorgartenzonen stehende oder hängende Warenautomaten sind unzulässig.

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 90 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich der Satzung vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen Gestaltungsvorschrift zuwiderhandelt oder eine Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung errichtet oder ändert. Ordnungswidrigkeiten können nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € (in Worten: Fünfzigtausend Euro) geahndet werden.

Teil C: Schlussbestimmungen

§ 18

Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Ausnahme oder Befreiung erfordern oder städtebauliche Gründe die Abweichung von den Bestimmungen verlangen oder das Festhalten an den Bestimmungen dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für den Bauherrn führen würde. Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

§ 19

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Ortssatzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen vom 19. Oktober 1982 außer Kraft.

1.3 Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg

2. Änderungssatzung vom 23.09.2003 (in Kraft 1. Oktober 2003)

Präambel

Aufgrund des § 20 Abs. 3 und Abs. 1 Satz 2 des Landesnaturschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG - vom 16.06.1993, GVBl. Schl.-H. S. 215) und des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) vom 28.02.2003 (GVBl. Schl.-H. S. 57) - in den jeweils zurzeit geltenden Fassungen - wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg am 22.09.2003 folgende Änderungssatzung zur „Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg“ vom 13.12.1985 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 25.02.1998 erlassen:

§ 1 Schutzzweck

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen werden Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

§ 2 Geltungsbereich und Schutzgegenstand

(1) Der räumliche Geltungsbereich (Schutzbereich) dieser Satzung umfasst das gesamte Stadtgebiet. Unberührt hiervon bleiben lediglich Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes und Objekte, die nach anderen Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes oder des Denkmalschutzes geschützt sind.

(2) Entfällt.

(3) Geschützt sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von 25 cm und mehr bzw. mit einem Stammumfang von 78,5 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden. Bildet ein Baum unterhalb einer Höhe von 130 cm, gemessen über dem Erdboden, mehrere Stämme aus (mehrstämmiger Baum), ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, wobei mindestens einer der Stämme einen Umfang von 50 cm oder mehr aufweisen muss.

(4) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn sie die Voraussetzungen des Abs. 3 nicht erfüllen.

(5) Die Satzung findet keine Anwendung bei Kern- und Steinobstbäumen, Birken, Pappeln, Lärchen, Tannen und Fichten sowie bei Bäumen in Baumschulen und Gärtnereien, die dem Erwerbszweck dieser Betriebe dienen. Schalenobstbäume - wie Nussbäume oder Kastanien - sind geschützte Bäume im Sinne dieser Satzung.

(6) Entfällt.

(7) Abweichend von § 2 Abs. 3 gilt die Satzung ohne Rücksicht auf den Stammumfang für Ersatzanpflanzungen im Sinne dieser Satzung (§ 7 Abs. 2).

§ 3 Schutzbestimmungen

(1) Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu schädigen oder zu verändern.

(2) Schädigungen sind Einwirkungen im Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder nachhaltig seine Lebensfähigkeit beeinträchtigen können. Als Schädigung gilt auch das Absägen von Ästen und das Abbrechen von Zweigen und Ästen, sofern dadurch der Fortbestand des Baumes gefährdet wird. Als Schädigung gelten im Wurzelbereich unter der Baumkrone insbesondere:

1. das Befestigen der Bodenfläche mit Asphalt, Beton oder einer anderen

wasserundurchlässigen Decke;

2. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen;

3. die Verwendung von Düngemitteln und Herbiziden in zu hoher Konzentration sowie das

Aufbringen anderer, die Wurzeln beeinträchtigender Stoffe.

(3) Eine Veränderung im Sinne des Abs. 1 liegt vor, wenn an den geschützten Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die das charakteristische Aussehen verändern, verunstalten oder das weitere Wachstum nachhaltig behindern.

(4) Das Verbot nach Abs. 1 gilt nicht für behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die auf andere Weise mit gleichem Erfolg nicht durchgeführt werden können (z. B. Straßenbau).

Zugelassen sind insbesondere:

1. übliche Maßnahmen einer fachgerechten Pflege des Baumes;

2. unaufschiebbare Maßnahmen der Gefahrenabwehr - solche Maßnahmen sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen -;

3. Maßnahmen im Rahmen der öffentlichen Ver- und Entsorgung, sofern hierbei das Wurzel- / Astwerk so wenig beschädigt wird, dass dieses den Fortbestand des Baumes nicht gefährdet.

§ 4 Pflege-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

Dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten eines Grundstücks kann auferlegt werden, bestimmte Pflege-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen an geschützten Bäumen vorzunehmen oder zu dulden, sofern ihm die Durchführung nicht zugemutet werden kann.

§ 5 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Verboten des § 3 sind auf Antrag Ausnahmen zugelassen, wenn

1. von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen und keine andere Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist;

2. ein Baum krank ist und die Erhaltung mit zumutbarem Aufwand nicht sichergestellt werden kann;

3. bei der Durchführung eines zu genehmigenden Bauvorhabens im Bereich des Baukörpers geschützte Bäume vorhanden sind und diese Bäume auch bei einer zumutbaren Verschiebung oder Veränderung des Baukörpers nicht erhalten werden können;

4. die Erhaltung des Baumes für die bewohnten Gebäude auf dem Grundstück oder auf dem Nachbargrundstück mit unzumutbaren Nachteilen verbunden ist und auf andere Weise keine Abhilfe geschaffen werden kann oder

5. einzelne Bäume eines größeren Baumbestandes im Interesse der Erhaltung des übrigen Bestandes entfernt werden müssen (Pflegehieb) und keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen.

(2) Ausnahmen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

§ 6 Antragsunterlagen / Zuständigkeit

(1) Eine Ausnahme ist beim Bürgermeister der Stadt Ahrensburg schriftlich zu beantragen. Der Antrag muss neben der Begründung alle für die Beurteilung notwendigen Angaben und Unterlagen enthalten (Lageskizze, in der der Standort des zu entfernenden Baumes eingetragen ist).

(2) Antragsberechtigt sind die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte, nach deren Anhörung auch Dritte, die ein berechtigtes Interesse nachweisen.

(3) Bei Bauanträgen und Bauvoranfragen sind die nach Abs. 1 geforderten Unterlagen beizufügen, wenn durch das Vorhaben geschützte Bäume betroffen sind.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für Befreiungen von den Verboten des § 3 dieser Satzung nach § 54 des Landesnaturschutzgesetzes.

§ 7 Auflagen und Bedingungen / Ersatzbepflanzungen

(1) Die Ausnahme kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, insbesondere mit der Verpflichtung, bestimmte Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen.

(2) Mit der Ausnahme nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 und 4 sowie der Befreiung nach § 54 des Landesnaturschutzgesetzes soll dem Antragsteller auferlegt werden, für die Entfernung eines geschützten Baumes auf seine Kosten einen Ersatzbaum gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 14 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und zu erhalten. Der Antragsteller kann die Ersatzpflanzung durch die Zahlung eines entsprechend hohen Geldbetrages an die Stadt abwenden, wenn ihm die Ersatzpflanzung auf seinem Grundstück oder - mit der Zustimmung des Eigentümers - auf dem Nachbargrundstück nicht möglich ist oder die Ersatzpflanzung in absehbarer Zeit erneut zu einem der Ausnahme- und Befreiungstatbestände führen würde. In diesem Fall setzt die Stadt die Geldleistung entsprechend der zu fordernden Ersatzpflanzung fest. Das gilt auch, wenn der Antragsteller die Verpflichtung nach Satz 1 nicht erfüllt.

(3) Die Einnahmen aus der Geldzahlungsaufgabe sind ausschließlich zur Anpflanzung von Bäumen durch die Stadt oder für Gewährung von Zuschüssen an Private für die Neuanpflanzung von Bäumen im Geltungsbereich der Satzung zu verwenden.

§ 8 Folgenbeseitigung

(1) Wer als Eigentümer oder Nutzungsberechtigter ohne Erlaubnis nach § 3 geschützte Bäume beseitigt oder zerstört oder die Handlung durch Dritte duldet, ist verpflichtet, nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 Ersatz zu leisten oder die sonstigen Folgen der verbotenen Handlung zu beseitigen. Das gleiche gilt, wenn der Baum ohne Erlaubnis in seinem Aufbau wesentlich verändert wird, sodass ein Ersatz geboten ist. Liegen die Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 oder einer Befreiung nach § 54 des Landesnaturschutzgesetzes nicht vor, hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte je angefangene 30 cm Stammumfang des entfernten Baumes einen Ersatzbaum im Sinne des § 7 Abs. 2 zu pflanzen und zu erhalten oder den entsprechenden Geldbetrag zu leisten. Die Stadt kann in Fällen des Satzes 1 und 2 anstelle der Ersatzpflanzung die Geldleistung anordnen.

(2) Hat ein Dritter geschützte Bäume beseitigt, zerstört, geschädigt oder verändert und steht dem Eigentümer oder den Nutzungsberechtigten ein Schadenersatzanspruch gegen den Dritten zu, treffen die Verpflichtungen des Abs. 1 den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten bis zur Höhe des Schadenersatzanspruchs. Der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte kann mit der Stadt die Abtretung des Schadenersatzanspruches vereinbaren.

(3) Steht dem Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten ein Schadenersatzanspruch nicht zu oder hat er ihn nach Abs. 2 Satz 2 an die Stadt abgetreten, hat er eine Ersatzpflanzung durch die Stadt zu dulden.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 57 Abs. 1 Nr. 1 des Landesnaturschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen des § 3 zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 57 a Abs. 1 Nr. 1 des Landesnaturschutzgesetzes mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 DM geahndet werden.

(3) Gegenstände, die zur Begehung einer Ordnungswidrigkeit gebraucht worden oder bestimmt gewesen sind, können gemäß § 57 a Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes eingezogen werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Februar 1998 in Kraft.

Die 2. Änderungssatzung tritt am 01. Oktober 2003 in Kraft.

Ahrensburg, den 25. Februar 1998

STADT AHRENSBURG

gez. Boenert

Bürgermeister

gez. für die 2. Änderungssatzung

(Pepper)

Bürgermeisterin

5. Hinweise und Empfehlungen

5.1 Oberflächenwasser

Um eine zusätzliche Spitzenbelastung der Oberflächengewässer zu vermeiden, sollen Verkehrsflächen im öffentlichen und privaten Bereich nach Möglichkeit minimiert und in wassergebundener Bauweise erstellt werden. Niederschlagswasser von befestigten Verkehrsflächen, Wegeflächen und sonstigen Nebenflächen (z.B. Terrassen) soll über die belebte Bodenzone oberflächlich versickert werden. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit ebenfalls grundstücksbezogen versickert werden.



5.2 Grundwasserabsenkungen

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Dränagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit der Dränagemaßnahme keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

Planzeichenerklärung






Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

-  Reine Wohngebiete
§ 3 BauNVO
-  Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO





Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

-  Geschoßflächenzahl
-  Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  Zahl der Vollgeschosse zwingend
-  Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
-  Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO




-  Offene Bauweise
-  Geschlossene Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

-  Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

-  Schule
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie



Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

-  Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

-  Erhaltung: Bäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
-  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
§ 9 Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung:


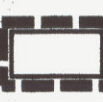



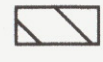
-  Knick

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



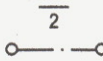
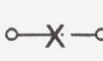

§ 9 Abs. 6 BauGB

-  Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 77
§ 9 Abs. 7 BauGB
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4 BauNVO
-  Ensemblebereiche der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
-  Vorgartenzone, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3 und 2.3
-  Bereiche, die nicht im Geltungsbereich der Neufassung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete liegen

Darstellungen ohne Normcharakter

-  vorhandene Gebäude
-  künftig fortfallende Gebäude
- $\frac{51}{2}$ Flurstücksbezeichnung
-  vorhandene Flurstücksgrenze
-  künftig fortfallende Flurstücksgrenze
-  geplante Flurstücksgrenze

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Ahrensburger Zeitung“ am 30.05.2007 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 11.06.2007 durchgeführt.
3. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 05.12.2007 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.03.2008 bis 04.04.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.02.2008 in der „Ahrensburger Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ahrensburg, den 15.12.2010
(Michael Sarach)
Bürgermeister



6. Der katastermäßige Bestand am 19. ~~JULI~~ ^{Mei} 2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 13. JULI 2011
Dipl.-Ing. Karsten Sprick
(Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur)



7. Der Bau- und Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.12.2007, der Umweltausschuss am 12.12.2007, geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 4) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.07.2010 bis 12.08.2010 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.06.2010 in der „Ahrensburger Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.11.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ahrensburg, den 15.12.2010
(Michael Sarach)
Bürgermeister



10. (Ausfertigung:) Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ahrensburg, den 15.12.2010
(Michael Sarach)
Bürgermeister



11. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 12.08.2011 in Kraft getreten.

Ahrensburg, den 15.08.2011
(Michael Sarach)
Bürgermeister



Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) von Schleswig-Holstein 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBL Schleswig-Holstein S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 29.11.10 folgende Satzung über den Bebauungsplan - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)).

Es gilt die Baumschutzsatzung in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 25.02.1998 sowie der 2. Änderungssatzung vom 01.10.2003.